

關注中區警署古蹟群的未來發展

背景： 在 2003 年 2 月經濟發展及勞工局向中西區區議會提交文件，內容指出中標機構向政府繳付有關款項的準則，只佔評審比重的 25%。但在同年 4 月向立法會提交的文件，內容指非地價方面及地價方面的評分比例將會是 60%比 40%。

在今年 5 月中西區區議會要求評審委員會加入社區人士的代表，並通過動議「如果在缺乏公眾的參與及監督下，中西區區議會反對政府就『中區警署及域多利監獄旅遊發展項目』進行招標。

在今年 8 月區議會召開非正式會議，結果會後全體議員簽署信件，要求政府暫緩發展計劃的原定招標工作，並建議當局詳細研究新計劃的得失，以及讓公眾有充分機會了解新計劃的構思及提供意見。

- 問題：**
- (1) 請問政府解釋為何欺騙中西區區議會，就地價方面的比重前後不一致？
 - (2) 請問政府會否以非牟利的形式進行招標發展及保育中區警署古蹟群？
 - (3) 請問政府是否會重新考慮加入社區人士的代表評審標書？
 - (4) 請問政府計劃在中區警署的發展中可獲多少利潤？
 - (5) 請問中區警署及域多利監獄何時全部搬遷？
 - (6) 請問政府產業處如何處理警方及監獄遷離後，而新的中標者未進場前，中區警署古蹟群如何開放給公眾參觀？
 - (7) 請問政府何時會進行招標工作？最新的發展時間表如何？
 - (8) 請問政府提供平面圖那些中區警署古蹟群的建築物是可以拆卸及不可拆卸？原因何在？
 - (9) 請問政府容許日後的中標者可以興建的建築物高度有多少？
 - (10) 請問政府會否成立中區警署古蹟群管理及發展委員會？日後的中標者定期向該委員會交待，委員會包括地區人士代表，古蹟專家及政府部門代表等等。

- 動議：
- 中西區區議會強烈要求政府就中區警署古蹟群的招標必須降低以 40% 為地價方面的評審比重。
 - 中西區區議會要求政府考慮以非牟利的方式進行招標發展及保存中區警署古蹟群。
 - 中西區區議會強烈要求成立中區警署古蹟群管理及發展委員會，以監察該計劃的未來五十年發展。
 - 中西區區議會強烈重申要求在投標評審委員會加入中西區區議會的代表。
 - 中西區區議會成立工作小組，小組目的監察中區警署古蹟群的發展及籌劃中區警署開放日供市民參加。

動議人：阮品強 鄭麗琼 何俊麒

邀請部門

強烈要求經濟發展及勞工局必須派出代表協助討論

阮品強 鄭麗琼 何俊麒 甘乃威
梁耀祖 楊浩然 郭家麒 黎國雄 何秀蘭
2004 年 9 月 26 日

關注中區警署古蹟群的未來發展

香港警務處中區警區的回覆

位於荷李活道的中區警署古蹟群，現仍作為懲教署、入境處及幾個警隊單位辦工的地方。中區警區總部及中區分區警署已於九月二十五日正式遷往軍器廠街警察總部運作，而所剩下的警隊單位；即港島總區總部及港島總區衝鋒隊的辦事處，亦將於十二月底完全遷出，屆時警隊將沒有單位在該古蹟群內工作。

(二零零四年九月二十八日收到)

中西區區議會秘書處
二零零四年九月三十日

中區警署古蹟群的未來發展

經濟發展及勞工局及旅遊事務署的聯合回覆

計劃的目標及招標形式

中區警署文物旅遊發展計劃的目標，是邀請私營機構參與把具歷史價值的中區警署建築群復修並發展成爲一個世界級的文物旅遊設施，讓本港市民和海外旅客都能欣賞到香港獨特的文化和歷史。

二. 我們知悉近日社會上對這計劃的評審準則在地價和建議質素方面的比重的意見，我們會小心考慮這些意見並在這方面作出檢討。最重要的考慮是確保能選出一個高質素，具社會效益而能持續發展的最佳方案。我們相信只要比重掌握得宜，可兼顧以非牟利形式進行的擬議計劃。至於地價方面，我們沒有一個預測，但由於此計劃並非一般的賣地項目，中標者在保養、復修以及發展該址各方面均須承擔可觀的費用，這將會直接影響地價的收益。

公眾諮詢

三. 我們早於此計劃的孕育階段，已就擬議的計劃施行大綱諮詢各方面包括區議會的意見。由於諮詢及決策過程期間有不同意見表達，在考慮及平衡各方面的意見後，我們作出了適當的修改，該大綱其後經行政會議通過，並獲立法會保安事務委員會及經濟事務委員會的支持。

公眾參與

四. 我們知悉區議會認爲在評審委員會內應加入其代表的意見。我們曾就此再次徵詢財經事務及庫務局的意見，但該局重申因爲評審涉及敏感商業資料，爲避免利益衝突，正常的投標程序並不容許在評審委員會加入

非政府人員。為回應中西區區議會的要求，中西區民政事務專員將加入評審委員會。他將能在評審過程中充份反映地區人士的意見，並擔當這計劃和區議會間的一道有效的溝通橋樑。

五. 我們贊同日後中標者應透過合適的溝通機制，與社區人士就推行此計劃保持定期溝通，並與區議會充份合作。

有關部門遷離的時間表

六. 位於荷李活道的中區警署古蹟群，現仍作為懲教署、入境處及幾個警隊單位辦工的地方。中區警區總部及中區分區警署已於九月二十五日正式遷往軍器廠街警察總部運作，而所剩下的警隊單位，即港島總區總部及港島總區衝鋒隊的辦事處，亦將於十二月底遷出。至於入境事務處及懲教署，將分別於二零零五年年中及二零零五年年底遷出該址。

開放日

七. 有關開放該址給公眾人士參觀的提議有待各有關部門作進一步考慮，這包括維修、公眾安全及保安問題的處理等等；在保障公眾安全及保安等問題得到妥善處理的大前題下，我們對舉行開放日原則上並不反對。此外，由於使用現址的有關部門將分期遷出（見第六段），舉辦開放日的時間性需要予以謹慎考慮。

文物保存規定（資料由古物古蹟辦事處及規劃署提供）

八. 中區警署、前中央裁判司署及域多利監獄三個歷史建築群於一九九五年九月八日根據《古物及古蹟條例》列為法定古蹟。

九. 古物諮詢委員會與古物古蹟辦事處已就古蹟群的保育擬備一套《文物保存規定》，確保古蹟群的歷史風貌和完整性得以妥善地保存，避免因不恰當或無法還原的改動或加建，而損害古蹟群的文物價值。由古物古蹟辦事處擬備的《文物保存規定》摘要見附錄一。

十. 古蹟範圍內共有二十七幢建築物，其中十七幢為歷史建築，必須原址保存。其餘十幢屬非歷史建築物，包括於戰後新建的辦公室、儲物室及臨時構築物等，在得到古物事務監督的批准下，可被拆卸。

十一. 《文物保存規定》亦規限日後新建築物的高度及興建範圍，以協調新舊建築物的設計，和保存古蹟群的歷史風貌。新建築物只容許於域多利監獄非歷史建築物所在範圍內興建，就該址現時最高建築物高度為地面 70 米高作參考，日後新建築物的高度不可超逾 77 米。

十二. 任何擬議新發展必須向城市規劃委員會(城規會)取得規劃許可。因此，若中標者建議加建新的建築物，有關建議包括該建築物的高度，將需要向城規會取得規劃許可。

時間表

十三. 政府尚未敲定推行此計劃的時間表，我們知悉近日社會上對此計劃有很多不同的聲音，我們會持開放的態度繼續聽取對此計劃有興趣人士的意見，並確保在落實有關的安排時充份考慮各方面的意見。

(二零零四年十月六日收到)

中西區區議會秘書處

二零零四年十月

《文物保存規定》摘要

中區警署、前中央裁判司署及域多利監獄三個歷史建築群於一九九五年九月八日根據《古物及古蹟條例》列為法定古蹟。在該址內進行任何興建事宜或工程前，必需事先得到古物事務監督（即民政事務局局長）的批准。

2. 古物古蹟辦事處在徵詢古物諮詢委員會後，制訂了一套《文物保存規定》，以確保古蹟群的歷史風貌和完整性得以妥善地保存，避免因不恰當或無法還原的改動或加建，損害古蹟群的文物價值。這些文物保存規定的摘要如下：

歷史建築物、構築物及牆壁

3. 古蹟範圍內共有二十七幢建築物和構築物，其中十七幢為歷史建築。歷史建築物分為以下兩類：

- (1) 「A」類：歷史建築物的外部和內部均須保護，使建築物的歷史風貌保持完整。
- (2) 「B」類：歷史建築物的外部必須保護，但內部則可按需要進行改建工程，但一些已由古物古蹟辦事處鑑定具歷史價值的構件，例如門、窗、樓梯和扶欄等，必須予以保存。

有關各類歷史建築物的位置見附圖。

4. 不得進行對任何歷史建築物的結構穩定性會造成不良影響的改建或加建工程。不得在歷史建築物原有的承重牆及其他結構部分進行改建或加建工程。所有建議的間牆、天花，以及改建和加建工程，其建築均應以「可還原」為原則。

5. 古蹟範圍內所有建築物和構築物(不論新建抑或現存)的外部處理，必須是「可還原」的，並能使古蹟有更佳的風格和外觀，歷史風貌得到保存。

非歷史建築物、構築物及牆壁

6. 由於古蹟範圍內已興建了很多建築物和構築物，一些後期加建的非歷史建築物會阻礙該址行人的流通和遮蓋歷史建築物的外牆，減低古蹟群的歷史完整性。因此，為了增加空間以改善視覺效果和人流情況，以及美化環境，建議非歷史建築物和構築物可予以拆除。不過，任何拆除及／或另建建築物的建議，均須事先獲得古物事務監督的批准。

新建築物的位置和高度限制

7. 所有新建築物只限於在上方平台範圍（域多利監獄範圍）興建，惟範圍內的“A”、“B”兩類歷史建築物必須妥為保存。下方平台範圍（警署範圍）則不准興建任何建築物。

8. 上方平台範圍上新建築物的高度不可超過主水平基準之上 77 米，上方平台範圍內現有的最高建築物是 D 倉，較主水平基準高 70.1 米，而上方平台範圍內主要露天廣場地層則較主水平基準高 55.7 米。

9. 上方平台及下方平台現有兩個露天廣場（即警署的操演場和域多利監獄的操場）將受到保護，不准興建任何建築物。不過，臨時建築物除外。露天廣場以及新建築物的範圍下，可容許作地底發展，但有關發展不得對任何歷史建築物或歷史牆壁的地基帶來結構性的負面影響。

文物保護方法

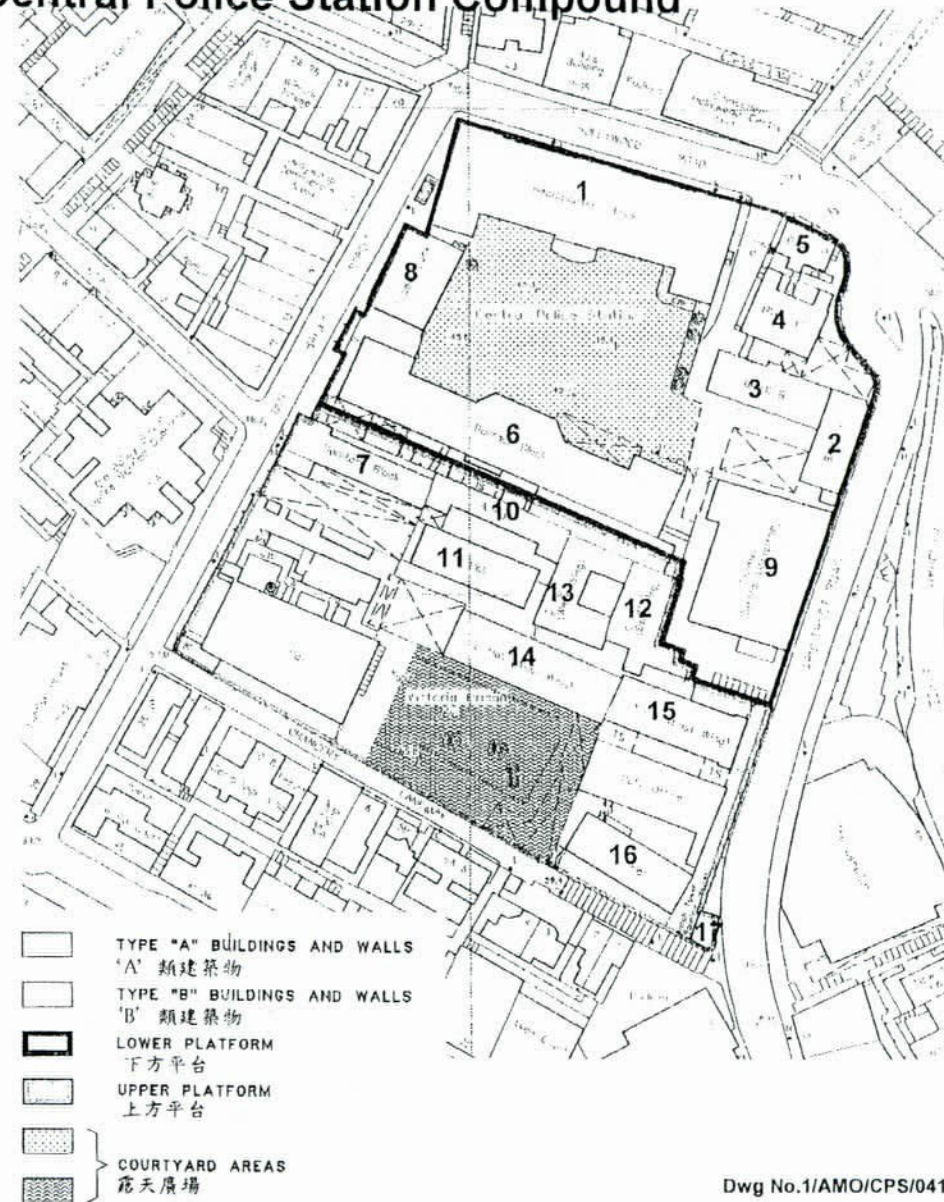
10. 發展商應尊重下述有關文物保護的國際文獻所載的原則：(a) 《威尼斯憲章》（《國際古蹟保護與修復憲章》）、(b) 《布達佩斯憲章》（澳洲國際古蹟遺址理事會所訂的《保護具文化價值地點憲章》）和《中國文物古蹟保護準則》（中國國際古蹟遺址理事會所訂）。

11. 發展商必須為古蹟群制定詳細的《保護計劃》並把計劃呈交古物事務監督批准，方可展開保育工程。《保護計劃》須包括：古蹟群的文物價值評估；歷史建築物的現況調查，特別是關於其文化風貌、時代轉變，以及古蹟群所經歷的干預和修改等記錄；文物影響評估，新發展計劃對古蹟群可能產生的直接和間接影響；未來保育古蹟群之發展和保養的方針與指引。

12. 為了讓市民/遊客知道有關古蹟過去的用途，發展商宜在新發展中闢設“文物空間”，以展示和闡釋古蹟悠久多變的歷史。

中區警署建築群－文物旅遊發展 Heritage Tourism Development at the Central Police Station Compound

1. Headquarters Block (總部大樓) (1919)
2. Block A (A座) (early 1910s)
3. Block B (B座) (early 1910s)
4. Block C (C座) (early 1910s)
5. Block D (D座) (early 1910s)
6. Barrack Block (營房大樓) (1864; 3/F-1905) together with the attached Gateway (門廊)
7. Sanitary Block (衛生樓) (post 1948)
8. Stable Block (馬廄) (1925)
9. Former Central Magistracy (前中央裁判司署) (1914)
10. A Hall (A倉) (1945)
11. B Hall (B倉) (1914)
12. C Hall (East Wing) C倉(東翼) (1914)
13. C Hall (West Wing) C倉(西翼) (1914)
14. D Hall (West Wing) D倉(西翼) (c. 1860s)
15. D Hall (East Wing) D倉(東翼) (c. 1860s)
16. E Hall (E倉) (1914)
17. Watch Tower (Bauhinia House) 更樓 (紫荊樓)(c. 1860s)



Dwg No.1/AMO/CPS/041005

關注中區警署古蹟群的未來發展

Dear District Councillors,

I, like you, have been very interested in the fate and planned development of the Central Police Station, Magistracy and Victoria Prison area, as I feel it to be a rare, precious part of our city's heritage. I very much admire the efforts you and your fellow councilmen and women have taken to engage the government, the Tourism Commission and various developers on the subject. However, given the most recent comments in the newspapers, with suggestions that the whole area be flattened to make way for a commercial high-rise, I feel compelled to submit a proposal that my company, a tourism services provider, has developed as a way to preserve a substantial portion of the buildings in an economically viable way.

My company's proposal is for a Museum of Justice that would take a candid look at the history of colonial and post-colonial Hong Kong through the eyes of the law, and issues of crime and punishment. Through the course of developing a new walking tour product for visitors (more on those at www.mobileadventures.com) I did extensive research that revealed to me not only the vast amount of interesting stories about Hong Kong's past related to the site, but also the enduring interest that tourists and visitors have with crime and justice, both on TV, in the movies, and by visiting heritage sites that were former prisons (Alcatraz, Tower of London, many prisons in Australia, France, South Africa, etc). We realized that a Museum of this sort could not only be a valuable monument to Hong Kong's fascinating history (including many colonial injustices in the early colony), but also provide a great civic education to people about the value of the rule of law, and also make a lot of money for the potential developer.

I would simply ask you to look through this proposal and give me your feedback on its basic ideas. I know you are meeting to discuss the issue tomorrow, and so I wanted to make my contribution to your discussion as soon as possible, particularly since its original intended recipient, the TC, did not appear to be particularly receptive to it.

Please feel free to e-mail me, or contact me at 9772-4737, or my partner at 9522-3937.

Many thanks! Hope to speak with you soon.

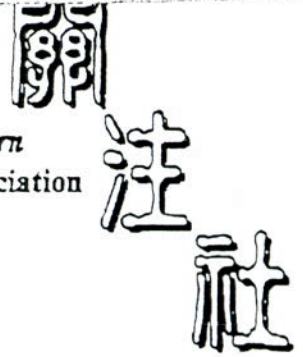
Best Regards,

David Wong
Director, Mobile Adventures Ltd.
(852) 9772-4737
www.mobileadventures.com

"Listen to Your World"

關注中區警署古蹟群的未來發展

中西區發展
Central and Western
Development Concern Association



敬啟者：

有關中區警署建築群的招標事宜

很多謝閣下就我們的去信作出即時的回覆！

最近有關傳媒報導政府對上述招標事宜可能會再作評估，就此我們有以下

建議給閣下考慮：

1. 政府對於如何處理有歷史價值的建築物應有清晰的立場。在這個問題上，若政府認為保護古物古蹟是最重要的目標，那麼旅遊效益、財政回報則變得次要。今次的招標事宜便不應該由旅遊事務署負責，而應該由民政事務局轄下古物古蹟辦事處負責。
2. 現時政府強調尖沙咀舊水警基地之招標為成功典範，並成為今次中區警署招標的藍本。但我們認為這並不適當。在尖沙咀舊水警基地之標書中，地租比例佔考慮因素之 25%，旅遊及其他收益亦佔 25%。這兩項合計便佔了整個項目財政收入的一半，而保護古蹟只佔有 25%，整個項目明顯沒有著重古物古蹟的保護。雖然現在未知尖沙咀計劃的成效如何，但我們已經見到有樹木被砍伐，具有歷史價值的地道消失了，整個計劃朝著一座五星級酒店的方向發展！！我們不反對利用古建築物去吸引遊客，但不應該過於人工化地去美化這些古蹟，令

召集人
黃漢賢議員
陳財喜議員
林鈺禧議員
魏卓賢議員

顧問
陸文輝博士
吳志華博士
任美琴博士
葉曾海女士
袁家禮先生

秘書長
文志華先生

副秘書長
譚敬棠先生

外務秘書
張伯勳先生

內務秘書
高志豪先生

司庫
羅守盛先生

理
盧家亮先生
葉永成先生
梁耀忠先生

成員
黎永開先生
黃華生先生
曾冠榮先生
張其雄律師
莊偉波先生



古蹟喪失原貌，不利歷史文物及文化的保護及承傳。另外，由這些旅遊設施所獲得的財政收入不應撥入庫房補助政府收入，而應該用於其他古建築物的保護方面，令政府在這方面的開支能有穩定的收入去支付。

3. 我們懇請閣下重新考慮今次招標事宜。若我們的特區政府是注重保護歷史文物，保存我們的歷史文化，那麼今次招標便應該朝著這個目標前進，財政收益不應在首要考慮之列。不過我們亦認同這是一項可持續發展的文物保護項目，保育及重用工作都應由營辦機構負責，不應由公帑支付。
4. 不過，要成功地保護古物古蹟，一定要由民間的參與。現時由何東家族發起的五億基金，將有利於推動民間的參與，故值得鼓勵。

此致
香港特別行政區行政長官
董建華先生

中西區發展關注社
召集人 林乾禮、陳捷貴 謹啓
2004年10月6日

召集人
陳捷貴議員
陳財喜議員
林乾禮議員
戴高賢議員

顧問
區人龍博士
吳祖南博士
李博士
梁善萍女士
袁景熾先生

秘書長
文志華先生

副秘書長
馮敬榮先生

外務秘書
張伯勳先生

內務秘書
高志業先生

司庫
羅守盛先生

理事
區先生
梁先生
梁耀忠先生

成員
梁永開先生
黃善生先生
曾冠榮先生
張翼旋律師
莊慶波先生



中西區發展關注社

敬啟者

有關中區警署建築群的招標事宜

獲悉近日有五大家族準備斥巨資 5 億元成立信託基金，維修及保存甚具歷史價值的中區警署、前中央裁判處及域多利監獄；並利用原有建築物開設一所視覺藝術中心，交由香港大學主理。爲了要將發展項目能持續地發展下去，他們會利用舊中區警署作商業營運，形式卻有別於鄰近的蘭桂芳。據據何氏家族代表何猶忠先生在中西區區議會 8 月 12 日之特別會議上的介紹，所有收益均回撥保護文物維修費用，使計劃項目可以延續運作下去，而不必運用公帑。

何猶忠先生亦表示他們亦會承擔收支費用的差額，一旦有充足資源，他們亦會將信託基金用作其他文化保存的支出。本關注社贊同成立一個信託基金，合政府及民間力量，有計劃和有足夠資源長期做好文化保存工作。

我們贊同儘量保存整個建築群，使它更具完整性，我們堅決反對利用舊建築物去起高樓大廈，因爲會破壞這個獨一無二的古蹟。

我們反對政府提高租金的比例到 40%。既然政府一再表示不是以政府收益爲著眼點，爲何要將租金比例提高，做成這投資成本上漲，承辦單位被迫要將支出轉嫁到用家身上。據聞，剛推出的舊水警總部，其年租只佔 25%。

我們建議政府要儘快研究何氏所提出的方案，應考慮是否接納此計劃，一旦要公開競投，條文款項一定要清晰，要堅持 25% 或較低的地租比例，對非牟利團體應有優先權或一些優惠條款。

最後，我們堅決要求成立一個諮詢組織，由民間參予或監察整個建築群的保存計劃，提高它的透明度。

此致
香港特別行政首長
董建華先生

副本送：旅遊事務署署長
民政事務局局長

中西區發展關注社

召集人
陳捷貴太平紳士
2004 年 8 月 14 日